



Regione Umbria

Giunta Regionale

**DIREZIONE REGIONALE AGRICOLTURA, AMBIENTE, ENERGIA, CULTURA, BENI
CULTURALI E SPETTACOLO**

Servizio Valutazioni ambientali, sviluppo e sostenibilità ambientale

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. 8660 DEL 02/09/2019

OGGETTO: Procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS - Art.12 del D.Lgs.152/2006 e art. 9 l.r. 12/2010 - Comune di Terni - relativa al Piano Attuativo di iniziativa privata per il recupero dell'edificio sito tra via Roma, via Tre Colonne e vicolo Politeama, ditta: Luciolli Fernando S.r.l.

Visto il decreto legislativo 30 marzo 2001, 165 e sue successive modifiche ed integrazioni.

Vista la legge regionale 1 febbraio 2005, n. 2 e i successivi regolamenti di organizzazione, attuativi della stessa.

Vista la legge 7 agosto 1990, n. 241 e sue successive modifiche ed integrazioni.

Vista la legge regionale 16 settembre 2011, n. 8, "Semplificazione amministrativa e normativa dell'ordinamento regionale e degli Enti locali territoriali";

Visto il Regolamento interno della Giunta regionale – Titolo V;

Vista la Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente.

Visto il decreto legislativo 3 aprile 2006, n.152 e s.m.i.

Vista la legge regionale n. 12 del 16 febbraio 2010 "Norme di riordino e semplificazione in materia di valutazione ambientale strategica e valutazione d'impatto ambientale, in attuazione dell'articolo 35 del decreto legislativo 3 aprile 2006, 152 (Norme in materia ambientale) e successive modificazioni e integrazioni".

Vista la Deliberazione di Giunta Regionale n. 233 del 13 marzo 2018 "Adempimenti ai sensi della L.R. n. 12 del 16/02/2010 - Specificazioni tecniche e procedurali in materia di Valutazione Ambientale Strategica – Nuova modulistica".

Vista la nota n° 0064436 del 01/04/2019 del Comune di Terni, con la quale è stata trasmessa l'istanza e la relativa documentazione per espletare la procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, sulla Proposta di *Piano Attuativo di iniziativa privata per il recupero dell'edificio sito tra via Roma, via Tre Colonne e vicolo Politeama*, in Comune di Terni.

Visto che con la stessa nota è stato chiesto al Servizio Valutazioni ambientali, Sviluppo e Sostenibilità ambientale, quale "Autorità competente", di espletare la procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS in ottemperanza dell'art. 9 della l.r. 12/2010.

Visto che, con nota n. 0068585 del 05/04/2019, il Servizio Valutazioni Ambientali, Sviluppo e Sostenibilità ambientale ha trasmesso la documentazione ricevuta a tutti gli Enti e Soggetti con competenze ambientali al fine di acquisire le valutazioni da parte di tali Soggetti sulla necessità o meno di sottoporre a VAS, la proposta di *Piano Attuativo di iniziativa privata per il recupero dell'edificio sito tra via Roma, via Tre Colonne e vicolo Politeama*, in Comune di Terni, convocando con la stessa nota apposita Conferenza istruttoria per il giorno 16/04/2019. Sono stati individuati e invitati ad esprimersi i seguenti Soggetti portatori di competenze ambientali:

Regione Umbria

- Servizio Sviluppo Rurale e Agricoltura sostenibile;
- Servizio Foreste, montagna, sistemi naturalistici, faunistica;
- Servizio Energia, qualità dell'ambiente, rifiuti, attività estrattive.
- Servizio Risorse idriche e rischio idraulico;
- Servizio Geologico e gestione delle competenze regionali in materia di acque pubbliche;
- Servizio Pianificazione e tutela paesaggistica;
- Servizio Urbanistica;
- Servizio Infrastrutture per la mobilità e politiche del trasporto pubblico.

Altri Enti

Provincia di Terni - Servizio PTCP.

A.R.P.A. UMBRIA - Direzione Generale.

Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio dell'Umbria.

A.U.R.I. Umbria

Azienda U.S.L. n. 2.

Comunità Montana Valnerina.

Visto il Verbale della Conferenza di assoggettabilità in data 16.04.2019.

Visto che, con nota n. 0090104 del 08/05/2019, il Servizio Valutazioni Ambientali, Sviluppo e Sostenibilità ambientale ha trasmesso al Comune di Terni il Parere della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e paesaggio dell'Umbria, con cui si chiedevano delle integrazioni alla documentazione presentata.

Vista la nota n° 0138241 del 17/07/2019 del Comune di Terni, con la quale è stata trasmessa la documentazione Integrativa richiesta.

Vista la nota n. 0140384 del 19/07/2019, con cui il Servizio Valutazioni Ambientali, Sviluppo e Sostenibilità ambientale ha trasmesso a tutti i Soggetti con competenze ambientali la documentazione integrativa fatta predisporre dal Comune di Terni.

Visti i seguenti pareri pervenuti:

AURI Umbria. Parere prot. n. 0074779 del 15/04/2019 con il quale si comunica che, "La presente comunicazione quale riscontro alla PEC della Regione Umbria prot. n. 0068585 del 05/04/2019, acquisita al prot. n. 3408 del 05/04/2019, relativa a quanto in oggetto.

Si comunica la SII scpa, gestore del servizio idrico integrato, interessato con PEC AURI prot. n. 3483 del 08/04/2019, sta provvedendo alle verifiche di competenza tra cui il rilievo di eventuali fabbisogni ed interferenze delle opere in oggetto, con le infrastrutture di pubblico acquedotto e di fognatura in gestione, il cui esito sarà comunicato dallo stesso nei termini previsti dalla Conferenza dei Servizi, seppure nella ristrettezza della tempistica intercorrente tra la trasmissione della documentazione progettuale e la data fissata per la riunione della CdS. Ciò premesso si evidenzia fin da subito che il servizio idrico integrato si occupa di implementazioni infrastrutturali quali opere di captazione, adduzione e distribuzione di acqua, di fognatura e di depurazione delle acque reflue per usi esclusivamente civili, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 141, c. 2 del D. Lgs. 152/06 e s.m.i. Ai sensi di

quanto previsto dall'art. 157 del D. Lgs. 152/06 e s.m.i. e del Regolamento approvato con Delibera n. 9 del 28/05/2010 dall'Assemblea dei Sindaci dell'ex ATI 4 Umbria oggi Sub Ambito 4 dell'AURI, gli Enti Locali hanno la facoltà di realizzare le opere necessarie per provvedere all'adeguamento del servizio idrico in relazione alle scelte urbanistiche effettuate, previo parere di compatibilità con il Piano di Ambito e a seguito di convenzione con il soggetto Gestore del servizio medesimo al quale le opere, una volta realizzate, vengono affidate in concessione. Si evidenzia infine che, l'incremento infrastrutturale programmato per il biennio 2018-2019, per il Sub Ambito 4 dell'AURI, denominato Programma degli Interventi, è stato definito ed approvato dall'Assemblea dei Sindaci dell'AURI, con Delibera n. 11 del 27/07/2018. Per quanto in premessa e per impegni concomitanti precedentemente assunti comunichiamo che non parteciperemo ai lavori della Conferenza dei Servizi fissati per il giorno 16 aprile p.v. Si auspica infine la fissazione di una tempistica adeguata tra la trasmissione della documentazione progettuale e la data della CdS, idonea all'espletamento delle verifiche di competenza da parte della scrivente".

Servizio Foreste, montagna, sistemi naturalistici, faunistica. Parere prot. n. 0079669 del 19/04/2019 con il quale si comunica che, "Esaminata la documentazione trasmessa di cui all'oggetto, acquisita agli atti con prot.n.68585-2019, per quanto attiene alla L.R. n. 1/2015 si esprime parere favorevole".

ARPA Umbria. Parere prot. n. 0079639 del 19/04/2019 con il quale si comunica che, "Preso atto del rapporto ambientale presentato, la scrivente ARPA Umbria, per le materie ambientali di propria competenza, non ritiene necessario assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica le azioni previste in quanto gli impatti ambientali stimabili sulle principali matrici non appaiono significativi".

Servizio Pianificazione e tutela paesaggistica. Parere prot. n. 0082732 del 29/04/2019 con il quale si comunica che "Con nota PEC 0068585-2019 - U-del:05/04/2019 il Servizio Regionale Valutazioni Ambientali, sviluppo e sostenibilità ambientale ha convocato la Conferenza Istruttoria per il giorno 16 aprile 2019, al fine di decidere sulla necessità di sottoporre a VAS il Piano Attuativo di Iniziativa Privata in oggetto (PAIP).

Il Piano attuativo di iniziativa privata interessa un complesso edilizio, distinto alla particella n. 166 del Foglio 115 del N.C.E.U. di proprietà della Società Lucioli Fernando, così suddiviso:

- Sub. 8 sala Bingo posto al piano primo e secondo interrato;
- Sub. 9 unico alloggio posto al piano terzo;
- Sub. 10 ufficio posto al piano primo;
- Sub. 11 ufficio posto al piano secondo;
- Sub. 13 ex camerini posto al piano primo interrato;
- Sub. 14 Multisala posto al piano terra, primo, secondo;

E' sito tra Via Roma (Largo Stanislao Falchi), Vicolo Politeama, Via Tre Colonne e Largo Borzacchini, è collocato in una zona della "Variante al P.R.G. per il Centro Storico" (anno 2000) che prevede come categoria di intervento la "Ristrutturazione pesante". Il vigente P.R.G. conferma tale categoria e recepisce la zona come "AAb3 Zone A residenziali (Ristrutturazione edilizia pesante)".

Attualmente la conformazione del complesso è il risultato di due interventi, ristrutturazione degli anni 1969-1971 che ha interessato l'intero organismo e definita la radicale trasformazione interna del Cinema – Teatro "Politeama Ternano" per dare vita al "Nuovo Politeama Lucioli. L'inserimento del 2005 "Autorizzazione unica n. 226 adottata 24.05.2005", nello spazio della cavea e del palcoscenico, di manufatti rimovibili per la realizzazione delle sette sale della Multisala "Cityplex Lucioli", che mantiene invariato l'assetto strutturale del 1971. Dall'elaborato Rapporto ambientale Piano attuativo politeama_R1 si evince la motivazione della proposta che risiede nella 'crescente crisi in ambito cinematografico, le due Multisala di Terni si contendono i pochi spettatori, e spesso Il Citiplex Lucioli, paga anche le conseguenze della posizione in centro storico per così dire "svantaggiata" (da un punto di vista di facilità di accesso e parcheggio). Inoltre anche Il tentativo di offrire nelle sale del Cityplex un cinema di qualità e d'essai, con una politica commerciale particolarmente attenta alle fasce più deboli, si è mostrata purtroppo insufficiente a coprire la perdita di

pubblico che sembra orientarsi, per i prodotti più commerciali. Tutto ciò ha portato la committenza ad orientarsi verso una ristrutturazione edilizia pesante.

Le intenzioni della proposta si ritrovano perfettamente allineate con le finalità della L.R. n. 1/2015 che con l'art. 61 favorisce, tra altri interventi nei centri storici, la realizzazione di progetti di rivalizzazione e valorizzazione che perseguono obiettivi calzanti con quelli che si prefigge il nostro progetto. Dalle Norme tecniche di attuazione si riporta all'art. 11 per l'intervento in oggetto che:

'Per l'area delimitata dal Piano Attuativo di Iniziativa Privata viene previsto un intervento di ristrutturazione edilizia dall'art. 11 delle e N.T.A. del P.R.G. del comune di Terni ristrutturazione edilizia pesante (ai sensi dell'art. 159 e 163 del titolo IV - disciplina del centro storico). Gli interventi rispondono alle seguenti regole:

- obbligo di mantenimento del sedime e delle murature perimetrali;*
- possibilità di modifica della posizione e distribuzione dell'intero sistema delle scale dell'edificio; compresi i solai di collegamento;*
- possibilità di contenute modifiche della quota dei solai esistenti e formazioni di nuovi nel rispetto dell'integrità formale dell'edificio;*
- possibilità di razionalizzare le falde di copertura che devono avere, per quanto possibile, un disegno compiuto e devono comunque conservare la posizione della linea di gronda preesistente sul prospetto principale; lo scalettamento delle falde deve essere contenuto all'interno dell'ideale prolungamento dell'ultima falda del tetto esistente; la pendenza massima ammissibile per le falde è del 35%;*
- possibilità di demolizione della struttura portante interna e formazione di un cortile;*
- obbligo di conservazione del prospetto principale con l'intero apparato decorativo;*
- possibilità di procedere alla ridefinizione dei prospetti secondari e retri, anche con l'apertura di nuove finestre compatibili con le nuove destinazioni, al fine di una loro ricomposizione formale e funzionale;*
- obbligo di mantenimento della cubatura e della superficie coperta entro i limiti di quelle esistenti. Mentre per ciò che riguarda le cubature e le superfici si riporta l'art. 6 delle Norme Tecniche:*

Art.6— Quantità realizzabili

'La superficie coperta ed il volume dell'edificio ristrutturato devono essere contenute nelle rispettive dimensioni dell'edificio esistente (area di sedime invariata), ovvero dovranno essere rispettate le seguenti condizioni che risultano essere vincolanti:

- altezze massime uguali all' edificio esistente (che varia da un min. di m 11.70 ad un'altezza max pari a m 20.57);*
- distacchi e distanze dagli edifici vicini (rimanendo inalterata la sagoma dell'edificio) sono come da stato attuale;*

La superficie utile coperta dell'edificio esistente è attualmente pari a mq 9699,74 quindi la superficie utile coperta dell'edificio ristrutturato potrà essere o uguale o inferiore.

La cubatura dell'edificio esistente è attualmente pari a mc 28703,46 quindi la cubatura dell'edificio ristrutturato potrà essere o uguale o inferiore.

L'area del PAIP è interna ad un ambito soggetto a tutela ai sensi del d.lgs. 42/2004, ma le modifiche urbanistiche non appaio significative in quanto la destinazione d'uso rimane nell'ambito del Terziario/Servizi.

Visto quanto sopra in sede di progetto definitivo è bene porre particolare attenzione alla progettazione delle facciate esterne, alle aperture, ai materiali e colori del complesso oggetto d'intervento.

Le modifiche architettoniche previste riguardano un complesso edilizio appartenente al centro storico, quindi è opportuno raccomandare che le soluzioni progettuali si armonizzino con il contesto storicizzato, perseguendone la valorizzazione architettonica ed estetica”.

AURI Umbria. Parere prot. n. 0086556 del 03/05/2019 con il quale si comunica che, “La presente quale integrazione alla precedente comunicazione AURI prot. n. 3664 del 12/04/2019 di riscontro alla PEC della Regione Umbria prot. n. 0068585 del 05/04/2019, acquisita al prot. AURI n. 3408 del 05/04/2019.

Si trasmette in allegato l'esito delle verifiche della SII scpa, gestore del servizio idrico integrato, rilevando che

dalla documentazione progettuale prodotta non risulta l'indicazione precisa del fabbisogno idrico nonché gli abitanti equivalenti per la verifica del comparto fognario e depurativo, rispetto all'esistente che risulta servito senza particolari problematiche.

Il parere sia sulle infrastrutture da realizzare sia per la definizione della compatibilità di quelle esistenti, sarà espresso sulla progettazione esecutiva. Il Gestore rileva inoltre che il soggetto proponente provveda, in caso di necessità, alla realizzazione delle necessarie opere di adeguamento funzionale degli impianti in gestione alla SII scpa a servizio dell'intervento proposto, previa acquisizione di nulla osta del soggetto Gestore a cui le opere, una volta realizzate possono essere affidate in concessione per la relativa gestione, secondo le vigenti procedure AURI”.

Allegato SII Umbria.

“Con riferimento a quanto in oggetto la Scrivente Società in qualità di gestore del Servizio Idrico Integrato:

· Preso atto delle Vs. comunicazione del 08/04/2019 (rif. prot. 3483/19) e del 12/04/2019 (rif.

prot. 3664/19);

· Vista la nota della Regione Umbria con la quale comunicava la data della Conferenza dei

Servizi per giorno 16 aprile 2019 per la proposta di VAS di cui all'oggetto;

· Esaminata dai Soci gestori la procedura di verifica assoggettabilità a VAS del Piano

Attuativo di iniziativa privata del Piano Attuativo di iniziativa privata per il recupero dell'edificio sito tra Via Roma, via Tre Colonne e vicolo Politeama – Ditta Lucioli Fernando S.r.l.

· Visto il Regolamento ATI 4 approvato assemblea dei Sindaci delibera n. 9 del 28/05/2010,

secondo cui gli Enti Locali hanno la facoltà di realizzare le opere necessarie per provvedere all'adeguamento del servizio idrico in relazione alle scelte urbanistiche, previo parere di compatibilità con il Piano di Ambito e a seguito di convenzione con gestore del servizio.

· Preso atto che l'incremento infrastrutturale programmato per il biennio 2018-2019 per il Sub

Ambito 4 dell'AURI, denominato Programma degli Interventi, è stato definito ed approvato dall'Assemblea dei Sindaci dell'AURI con Delibera n° 11 del 27/07/2018;

le seguenti osservazioni e precisazioni:

L'intervento urbanistico prevede il recupero dell'edificio sito tra Via Roma, Via Tre Colonne e Vicolo Politeama posizionato al Centro della Città di Terni che è servito senza problematiche particolari sia dalla rete fognaria che idrica.

Nonostante ciò si evidenzia che, nella preliminare documentazione VAS prodotta dal soggetto attuatore (Ditta Lucioli Fernando S.r.l.) non è presente una progettazione di

dettaglio con l'indicazione precisa del fabbisogno idrico nonché della definizione degli abitanti equivalenti per quanto riguarda il comparto fognario e depurativo.

Tali dati sono indispensabile alla Sii/Soci Consorti al fine di esprimere il proprio parere di competenza sia per le nuove infrastrutture da realizzare e/o allacciare, sia per la definizione della compatibilità di quelle esistenti.

Pertanto, si rilascerà parere di competenza dopo la presentazione di relazione di dettaglio con i dati sopra indicati precisando, fin da ora, che qualora si dovessero verificare in fase di progettazione esecutiva eventuali opere di adeguamento funzionale degli impianti in gestione alla Sii per esigenze idriche superiori a quelle attuali, le stesse dovranno essere espletate e realizzate come previsto nel Regolamento ATI 4 (ora AURI) approvato assemblea dei Sindaci delibera n. 9 del 28/05/2010, secondo cui gli Enti Locali hanno l'obbligo di realizzare le opere necessarie per provvedere all'adeguamento del servizio idrico in relazione alle scelte urbanistiche, previo parere di compatibilità con il Piano di Ambito e a seguito di convenzione con gestore del servizio".

Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria. Parere prot. n. 0088149 del 06/05/2019 con il quale si comunica che, "In riferimento alla nota che si riscontra a margine, pervenuta in data 05/04/2019, questo ufficio, esaminata l'istanza di cui in oggetto; questa Soprintendenza, rileva delle possibili criticità per l'alterazione dello skyline nella zona del centro storico e pertanto, considerata la complessità dell'intervento e la delicatezza del tessuto urbano circostante, ritiene che il progetto preveda un parere di competenza per VAS. Ai fini dell'espressione del parere di questo ufficio nell'ambito di VAS, si ritiene che la documentazione debba essere integrata con i sottoelencati elaborati:

- grafici (sezioni e prospetti) in sovrapposto fra lo stato ante e post operam, oltre che a planimetrie (ai vari livelli) dello stato ante e post-operam in modo che sia chiaramente desumibile l'entità delle trasformazioni proposte;
- graficizzazione delle fasi di aggregazione dell'edificio, indicando la consistenza (anche attraverso documentazione fotografica degli interni) e datazione degli elementi oggetto di demolizione /adeguamento con considerazioni sull'idoneità delle scelte strutturali proposte;
- fotosimulazione dell'intervento, a confronto con lo stato ante-operam, comprendente un adeguato intorno visivo, secondo i principali punti di vista sia a breve che a media/lunga distanza; al fine di valutare l'adeguatezza delle soluzioni proposte (in termini di forma, dimensioni, altezze, finiture e cromatismi) nel contesto di appartenenza ed in rapporto ai beni culturali presenti nella zona.

Per quanto di competenza Archeologica:

in aggiunta alle integrazioni di cui sopra, si richiede che venga specificata l'entità di eventuali scavi e movimenti terra ed altri interventi al di sotto dell'attuale piano di calpestio, sia nella relazione tecnica che con elaborati grafici. In attesa delle suddette integrazioni, si rammenta che l'immobile oggetto di piano attuativo si trova inserito nell'impianto urbano della città romana, ricalcato dalle attuali via Roma, coincidente con il cardo maximus, e via delle tre colonne, parallela alla prima. In particolare, il politeama Lucioi ricade nel quartiere pubblico riservato al teatro e alle terme, ubicati nelle immediate vicinanze, e nei pressi di contesti abitativi, dei quali sono stati individuati resti in occasione di lavori di ristrutturazione edilizia del centro storico. Si rimane in attesa delle integrazioni richieste".

Provincia di Terni. Parere prot. n. 0088608 del 07/05/2019 con il quale si comunica che, "Con riferimento alla richiesta di parere in merito alla verifica di assoggettabilità a V.A.S. di cui in oggetto, pervenuta dalla Regione Umbria in data 12.04.2019 ns. prot. n. 10088; presa visione della relativa documentazione consultabile sul sito internet del Comune di Terni; vista la vigente normativa in materia ambientale e considerato che la richiesta riguarda un piano attuativo in un'area in ambito urbano nel centro storico della città; non è necessaria l'espressione di un parere in relazione agli aspetti di competenza del PTCP".

Servizio Urbanistica. Parere prot. n. 0100753 del 22/05/2019 con il quale si comunica che, "Vista la nota acquisita con Pec prot. n. 0068585 del 05.04.2019, con la quale il Servizio Valutazioni ambientali, sviluppo e sostenibilità ambientale, ha convocato la Conferenza

istruttoria, per la Verifica di assoggettabilità a VAS, relativa al piano attuativo in oggetto del Comune di Terni, per il giorno 16/04/2019;

Visto il Rapporto preliminare ambientale ai fini della Verifica di assoggettabilità a Vas e consultata la documentazione relativa al Piano attuativo di iniziativa privata per il recupero dell'edificio "Politeama" del Comune di Terni;

Premesso che da quanto dichiarato nella documentazione resa disponibile;

- *la proposta in esame interessa un complesso edilizio costituito, da due piani interrati, un piano terra a tre livelli, situato tra via Roma, tra via tre colonne e vicolo Politeama, in zona AAb3 Zone A residenziali del PRG Parte Operativa, dove, ai sensi degli art. 163 – 169, delle NTA del PRG Parte Operativa è possibile la ristrutturazione;*
- *la conformazione del complesso è il risultato di due azioni, una ristrutturazione degli anni 1969/71 che ha definito la trasformazione interna del cinema – Teatro e l'intervento del 2005 per la realizzazione delle sette sale della multisala "Cityplex Lucioli";*
- *al piano terra, primo e secondo è situata la multisala "Cityplex Lucioli" con sette sale, al primo e secondo interrato è situata la sala Bingo, al piano primo, secondo e terzo si trovano anche uffici e un alloggio (Piano Terzo);*
- *l'art. 64 della L.R. 1/2015, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, che comportano modifiche della sagoma, delle destinazioni d'uso prevede la necessità di redigere un Piano Attuativo;*
- *il Piano attuativo interessa la parte fuori terra dell'edificio e prevede un organismo che si svilupperà complessivamente su cinque livelli, compreso quello del piano terra, oltre un piano mansardato;*
- *le destinazioni previste dei primi due livelli sono "destinazioni per esercizi pubblici e commerciali" e per i successivi livelli "residenziale, direzionale e Servizi pubblici ed attività di interesse generale";*
- *Rilevato che:*
- *dagli elaborati grafici sommari resi disponibili risulta che vi siano porzioni degli immobili – non è chiaro se tutte esistenti o anche di progetto – con altezze di mt.2,55,*
- *le destinazioni indicate sia per i primi due livelli (Compreso il piano terra) sia per i successivi, sono generiche, infatti non è indicata la specifica attività o destinazione che interesserà i locali oggetto dell'intervento;*
- *il volume dell'organismo a seguito dell'intervento di ristrutturazione risulta, come dichiarato nella Relazione Tecnica illustrativa, di mc. 26.804,64, inferiore all'attuale pari a mc. 28.703,46;*
- *Considerato che:*
- *il complesso edilizio, oggetto della proposta in esame, anche se interessa una piccola parte della Città, in particolare del centro storico, è un importante luogo di memoria e rappresenta un simbolo per la città di Terni in quanto luogo di incontro e di esperienze culturali della popolazione, in particolare dei giovani;*
- *l'intervento, pertanto, produce effetti ben oltre i limiti dell'area interessata dal Piano attuativo con ricadute in merito agli aspetti economici, sociali e culturali sia sulla città, definita anche da caratteristici elementi puntuali e storici;*

Tutto ciò premesso e considerato,

pur rimanendo di esclusiva competenza del Comune di Terni la valutazione degli aspetti edilizi ed urbanistici del Piano e del Progetto, nel rispetto di quanto previsto dalla L.R.1/2015 e dal R.R. 2/2015, così come dagli aspetti di natura igienico sanitaria e di sicurezza, si ritiene necessario che il Piano attuativo in esame espliciti in maniera chiara e definitiva le destinazioni e le attività previste, in conformità con le previsioni del PRG, anche al fine di verificare le effettive dotazioni urbanistiche connesse alla realizzazione di tale intervento.

Dovrà in ogni caso essere verificata l'altezza dell'edificio in quanto in gronda (Piano Mansarda) risulta superiore a quella esistente e valutata con la normativa vigente.

Le altezze interne dovranno avere dimensioni minime non inferiori a quanto disciplinato dalla normativa igienico sanitaria rispetto alle destinazioni previste, oltre che a quanto previsto dalla L.R. 1/2015 e dal R.R. 2/2015.

Si raccomanda di valutare, ai fini del presente procedimento, la ricaduta effettiva delle previsioni del Piano attuativo sugli aspetti economici sociali e culturali che potranno un ambito più esteso rispetto al solo comparto interessato dall'intervento, tenendo conto anche delle dotazioni territoriali attualmente presenti e valutando se le stesse siano sufficienti anche per le modifiche delle destinazioni previste e per il carico antropico ipotizzato.

Si specifica inoltre che per effetto della dichiarazione di illegittimità costituzionale (sentenza Corte Costituzionale n°68/2018) del comma 10 dell'art. 28 della L.R. 1/2015, il parere di cui all'art. 89 del DPR 380/2001 sul Piano attuativo in oggetto da esprimere prima dell'adozione dello stesso, deve essere reso dal Servizio regionale "Geologico, programmazione interventi sul rischio idrogeologico e gestionale delle competenze regionali in materia di acque pubbliche", come individuato con DGR n. 477/2018.

Resta inteso che, per gli aspetti di natura idraulica, l'espressione del parere disposto dal sopracitato art. 28 comma 10 della L.R. 1/2015, rimane in carico del Comune, previa determinazione della Commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio di cui art. 112 comma 4 della stessa legge".

Servizio Urbanistica. Parere prot. n. 0146539 del 29/07/2019 con il quale si comunica che, "Con riferimento alla nota acquisita con pec. Prot. n.0140384 del 19.07.2019, consultata la documentazione integrativa sul sito internet del Comune di Terni si conferma il parere espresso in data 22.05.2019 prot. n. 0100753. Tenuto conto della relazione storica prodotta, dalla quale emerge che il "Politeama" è un importante luogo della memoria storica recente, si sottolinea la raccomandazione, già in precedenza espressa, di valutare con particolare attenzione le possibili ricadute dell'intervento sugli aspetti sociali e culturali anche con un adeguato coinvolgimento della comunità cittadina".

Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria. Parere prot. n. 0149667 del 02/08/2019 con il quale si comunica che, "In riferimento alla nota che si riscontra a margine, pervenuta in data 19-07-2019, questo Ufficio, esaminata l'istanza di cui in oggetto;

ESAMINATA la documentazione progettuale integrativa, consultabile all'indirizzo web indicato nella nota suddetta;

CONSIDERATO che trattasi di un piano attuativo di iniziativa privata ubicato nel centro storico di Terni, per la trasformazione del Politeama Luciolli (ex Cinema-Teatro "Politeama Ternano") mediante la realizzazione di un nuovo organismo di forma circolare con cortile centrale di 16 mt, articolato su cinque piani incluso il piano terra ed integrato con le pareti perimetrali dell'edificio esistente, a tal fine adeguate;

CONSIDERATO che tale volume integrerebbe la destinazione esistente, per esercizi pubblici e commerciali, con quella residenziale, direzionale e servizi pubblici ed attività di interesse generale;

APPRESO inoltre che l'intervento prevede anche la ridefinizione delle falde del tetto, la modifica dei prospetti con apertura o chiusura di aperture, l'inserimento di nuovi ascensori, l'abbassamento o alzamento di solai e la demolizione di scale; oltre all'adeguamento strutturale-sismico del fabbricato;

VISTO l'art. 10 c.4 lett. g), che sottopone a tutela le pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico;

CONSIDERATO che nella stessa zona sono presenti una serie di beni culturali d'interesse storico artistico, tutelati ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/04;

CONSIDERATO che l'immobile, al di là degli interventi eseguiti negli anni 1969-71 e poi 2005, presenta, sul lato prospiciente Via Roma, una facciata antica con portali risalenti al XV e XVI secolo;

Questa Soprintendenza, rileva delle forti criticità per l'alterazione dello skyline nella zona del centro storico e pertanto, considerata la complessità dell'intervento e la delicatezza del tessuto urbano circostante, ritiene opportuno che il progetto preveda un parere di competenza per V.A.S.

Anche nel caso in cui si valuti di non sottoporre il progetto a V.A.S., visto che la proposta formulata non risulta compatibile con il contesto storico circostante, la soluzione progettuale dovrà pertanto essere comunque approfondita nel rispetto delle condizioni sotto riportate:

1. Considerato che il progetto vede il nuovo volume 'calato' nella scatola muraria preesistente, lasciando le murature d'ambito 'isolate' in modo da costituire il parapetto di terrazze superiori prive di integrazione formale-architettonica nell'intervento complessivo di copertura; si prescrive che tali murature perimetrali siano piuttosto raccordate in modo coerente alle strutture di copertura. Analogamente si ritiene che la soluzione ad 'anello' piano in sommità, generi un rilevante effetto di discontinuità visiva, incongruo rispetto al contesto di appartenenza e pertanto dovrà essere studiata una nuova soluzione progettuale da condividere con lo scrivente Ufficio.

2. Si rilevano inoltre delle criticità in riferimento al rapporto fra superfici vetrate e opache (vedi le grandi vetrate su Vico Politeama e Largo Borzacchini e l'incremento di aperture su Via tre colonne) e ad un'eccessiva articolazione di alcuni prospetti (vedi foto pag.9 dell'elaborato 'inserimento edificio nel contesto territoriale'), che alterano sostanzialmente la percezione esterna dell'edificio nel contesto storico consolidato. Si evidenzia anche la presenza del blocco scale-ascensore che non risulta integrarsi geometricamente nel complesso, e dei cavedi circolari, che in modo invasivo interrompono la continuità delle coperture. Si ritiene pertanto che gli elementi sopra indicati debbano essere rimodulati coerentemente con le configurazioni dimensionali, materiche e tipologiche già presenti nel centro storico; le terrazze con ringhiera su Via tre colonne dovranno essere ricondotte a una tipologia a loggia coperta con parapetto pieno tale da ricostituire la continuità dell'involucro; per il blocco scale ascensori si dovrà valutare il posizionamento all'interno o eventualmente una forma maggiormente regolare con un rivestimento in grado di armonizzarsi con le tonalità e i materiali già presenti nel centro (ad es. intonaco, corten o simili). Le dimensioni e proporzioni delle finestre dovranno in generale essere ricondotte a quelle già presenti nell'edificio o comunque tradizionali. Non si ritiene opportuno l'inserimento di nuove cornici per le porte o finestre, in quanto elementi decorativi che non si accordano con la genesi e morfologia delle murature esterne (eccetto per la più strutturata facciata principale che però è già connotata in tal senso).

3. Si riconferma la necessità di conservare, senza pregiudizio, le strutture storiche (mantenutesi anche a seguito degli ultimi interventi di ristrutturazione). A tal proposito dovrà essere prevista, già nella progettazione preliminare, una mappatura di tali elementi (sia grafica che fotografica e secondo le modalità da concordare con quest'Ufficio), che dovrà essere aggiornata a seguito di eventuali ritrovamenti in corso d'opera, di cui questo Ufficio sarà costantemente informato.

4. Si ritiene opportuno, che per gli adeguamenti che interferiscono con eventuali strutture storiche, si tenga conto delle indicazioni per la valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale, di cui al D.p.c.m. 09.02.2011.

5. Si prescrive che i manti di copertura siano realizzati in coppi e tegoli di tipo tradizionale, di tinta tenue nella scala delle terre, evitando i toni accesi, in modo tale da integrarsi al meglio nel panorama cittadino. L'intonaco esterno dovrà essere a base di calce tinteggiato con cromia tenue nella scala delle terre, in analogia a quello esistente.

6. Si richiede che il progetto esecutivo aggiornato con le indicazioni sopra riportate, sia sottoposto all'esame di questa Soprintendenza.

Per quanto di competenza archeologica:

facendo seguito a quanto già richiamato nella precedente nota prot. n. 8680 del 06/05/2019 riguardo al contesto storico-archeologico in cui si inserisce l'immobile, preso atto della dichiarazione contenuta nella relazione integrativa circa le lavorazioni di scavo previste ("non vengono effettuati scavi e movimenti terra al di sotto dell'attuale piano di calpestio"), in aggiunta alle prescrizioni di cui sopra, si osserva quanto segue:

7. Come segnalato nella stessa Relazione storica, nei piani interrati dell'immobile si conservano, a diversi livelli, due cisterne di epoca romana, individuate nel corso dei precedenti interventi di ristrutturazione edilizia, nel 1969, e mantenute a vista nell'immobile, come documentato agli atti di questa Soprintendenza. Da quanto riscontrato nel corso di un recente sopralluogo da parte di funzionari di questo Ufficio, tali strutture necessitano di una maggiore attenzione in termini conservativi, onde rispettarne l'identità e il valore di testimonianza archeologica. Si richiede, pertanto, di prevedere nella documentazione di

progetto uno specifico elaborato, che illustri le soluzioni di inserimento delle evidenze antiche nel nuovo volume e nelle nuove destinazioni funzionali del complesso, definendo un'adeguata area di rispetto, del tutto assente nel caso della cisterna conservata al livello superiore. Tale documento di progetto sarà trasmesso in fase di progettazione preliminare al funzionario archeologo competente di questa Soprintendenza.

8. Al fine di documentare eventuali evidenze antiche presenti nell'area, come nel caso delle cisterne romane rinvenute nel corso della ristrutturazione 1969-1971, ogni intervento di escavazione su sedime non interessato da strutture (vd., ad esempio, i nuovi nuclei ascensori, con relative fondazioni, previsti nella Relazione sul progetto preliminare strutturale) ed eventuali rimozioni di livelli pavimentali in quota con i piani di calpestio esterni, compresi interventi di scavo che si rendessero necessari in corso d'opera, dovranno avvenire con la costante assistenza di un archeologo professionista, che opererà a spese della Committenza e sotto la direzione di questo Ufficio.

Si evidenzia che, ai sensi della Legge 241/90 s.m.i. il responsabile del procedimento e responsabile dell'istruttoria per gli aspetti architettonico-paesaggistici è l'Arch. Serena Agresti, il responsabile dell'istruttoria per gli aspetti archeologici è la dott.ssa Elena Roscini, ai quali gli aventi diritto, ai sensi degli artt. 7 e 9 della citata legge, possono riferirsi per eventuali necessità di chiarimenti.

Rilevato che:

l'area oggetto di intervento coincide in sostanza con l'edificio esistente, che si posiziona lungo via Roma (cardo maximus), asse della vecchia città Romana. Pertanto l'intervento si colloca all'interno del centro Storico del Comune di Terni (dentro quelle che erano le antiche mura cittadine), in un contesto altamente urbanizzato, edificato, privo di aree verdi.

Il Piano attuativo interessa la parte della costruzione fuori terra, dove i due soli piani, sovrastanti la hall della Multisala, formano un complesso indipendente occupato da uffici che si affacciano direttamente su Via Roma. Un piccolo volume, arretrato e destinato ad alloggio (superfetazione di vecchia data), ma sovrastato da invadenti strutture tecnologiche, conclude il Palazzetto che caratterizza Largo Stanislao Falchi. Tutto il restante fabbricato è al servizio delle sette sale di proiezioni cinematografiche, fatta eccezione del sottopalco e, nel piano terra, degli spazi occupati dalle uscite di sicurezza della esistente attività ludica "Bingo".

In particolare Il Piano attuativo di iniziativa privata interessa un complesso edilizio, distinto alla particella n. 166 del Foglio 115 del N.C.E.U. di proprietà della Società Luciolli Fernando, così suddiviso:

- Sub. 8 sala Bingo posto al piano primo e secondo interrato;
- Sub. 9 unico alloggio posto al piano terzo;
- Sub. 10 ufficio posto al piano primo;
- Sub. 11 ufficio posto al piano secondo;
- Sub. 13 ex camerini posto al piano primo interrato;
- Sub. 14 Multisala posto al piano terra, primo, secondo;

E'sito tra Via Roma (Largo Stanislao Falchi), Vicolo Politeama, Via Tre Colonne e Largo Borzacchini, è collocato in una zona della "Variante al P.R.G. per il Centro Storico" (anno 2000) che prevede come categoria di intervento la "Ristrutturazione pesante". Il vigente P.R.G. conferma tale categoria e recepisce la zona come "AAb3 Zone A residenziali (Ristrutturazione edilizia pesante)".

Attualmente la conformazione del complesso è il risultato di due interventi, ristrutturazione degli anni 1969-1971 che ha interessato l'intero organismo e definita la radicale trasformazione interna del Cinema – Teatro "Politeama Ternano" per dare vita al "Nuovo Politeama Luciolli. L'inserimento del 2005 "Autorizzazione unica n. 226 adottata 24.05.2005", nello spazio della cavea e del palcoscenico, di manufatti rimovibili per la realizzazione delle sette sale della Multisala "Cityplex Luciolli", che mantiene invariato l'assetto strutturale del 1971. A causa della 'crescente crisi in ambito cinematografico, la committenza si è orientata verso una ristrutturazione edilizia pesante così articolata:

- per la parte fuori terra dell'edificio si prevede un organismo che si svilupperà complessivamente su cinque livelli, compreso quello del piano terra, oltre un piano mansardato;

- le destinazioni previste dei primi due livelli sono “destinazioni per esercizi pubblici e commerciali” e per i successivi livelli “residenziale, direzionale e Servizi pubblici ed attività di interesse generale”;

Dalle Norme tecniche di attuazione si riporta all'art. 11 per l'intervento in oggetto che:

‘Per l'area delimitata dal Piano Attuativo di Iniziativa Privata viene previsto un intervento di ristrutturazione edilizia dall'art. 11 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Terni ristrutturazione edilizia pesante (ai sensi dell'art. 159 e 163 del titolo IV - disciplina del centro storico). Gli interventi rispondono alle seguenti regole:

- obbligo di mantenimento del sedime e delle murature perimetrali;
- possibilità di modifica della posizione e distribuzione dell'intero sistema delle scale dell'edificio; compresi i solai di collegamento;
- possibilità di contenute modifiche della quota dei solai esistenti e formazioni di nuovi nel rispetto dell'integrità formale dell'edificio;
- possibilità di razionalizzare le falde di copertura che devono avere, per quanto possibile, un disegno compiuto e devono comunque conservare la posizione della linea di gronda preesistente sul prospetto principale; lo scalettamento delle falde deve essere contenuto all'interno dell'ideale prolungamento dell'ultima falda del tetto esistente; la pendenza massima ammissibile per le falde è del 35%;
- possibilità di demolizione della struttura portante interna e formazione di un cortile;
- obbligo di conservazione del prospetto principale con l'intero apparato decorativo;
- possibilità di procedere alla ridefinizione dei prospetti secondari e retri, anche con l'apertura di nuove finestre compatibili con le nuove destinazioni, al fine di una loro ricomposizione formale e funzionale;
- obbligo di mantenimento della cubatura e della superficie coperta entro i limiti di quelle esistenti.

Le destinazioni previste dal Piano attuativo appaiono compatibili con quelle del P.R.G. vigente, anche se non puntualmente dettagliate e approfonditamente descritte. In rapporto alla carta dei vincoli che ricomprende l'edificio oggetto di Piano Attuativo all'interno della perimetrazione dell'area a vulnerabilità elevata (art. 39 delle N.T.A. del P.R.G.) va evidenziato che l'edificio è già allacciato alla pubblica fognatura e che è stata prevista la raccolta e recupero delle acque piovane. Altresì la proposta di Piano attuativo rispetta le previsioni del P.R.G. e le relative N.T.A. Inoltre il Piano è in coerenza anche con le previsioni su area vasta del PTCP di Terni.

Considerato che dai lavori della Conferenza istruttoria, con particolare riferimento ai pareri pervenuti e quelli successivi prodotti a seguito delle integrazioni pervenute, si possono formulare i seguenti aspetti di maggiore rilievo ai fini della valutazione complessiva della sostenibilità ambientale della proposta:

- l'immobile oggetto di piano attuativo si trova inserito nell'impianto urbano della città romana, ricalcato dalle attuali via Roma, coincidente con il cardo maximus, e via delle tre colonne, parallela alla prima. In particolare, il politeama Lucioi ricade nel quartiere pubblico riservato al teatro romano e alle terme, ubicati nelle immediate vicinanze, e nei pressi di contesti abitativi, dei quali sono stati individuati resti in occasione di lavori di ristrutturazione edilizia del centro storico;
- il complesso edilizio, oggetto della proposta in esame, anche se interessa una piccola parte della città, all'interno del centro storico, è un importante luogo di memoria e rappresenta un simbolo per la città di Terni in quanto luogo di incontro e di esperienze culturali della popolazione, ed in particolare dei giovani; l'intervento proposto, pertanto, produce effetti ben oltre i limiti dell'area interessata dal Piano attuativo con ricadute in merito agli aspetti economici, sociali e culturali della città, definita anche da caratteristici elementi puntuali e storici;
- nel rispetto di quanto previsto dalla L.R.1/2015 e dal R.R. 2/2015, così come dagli aspetti di natura igienico sanitaria e di sicurezza, si ritiene necessario che il Piano attuativo espliciti in maniera chiara, puntuale e definitiva le destinazioni e le attività previste, in conformità con le previsioni del PRG, anche al fine di verificare le effettive dotazioni urbanistiche connesse alla realizzazione di tale intervento. Inoltre va

- attentamente verificata l'altezza dell'edificio in quanto in gronda (Piano Mansarda) sembra risultare superiore a quella esistente ed è quindi da valutare sotto il profilo della compatibilità paesaggistica per il rispetto con la normativa vigente;
- le altezze interne devono assicurare il rispetto a quanto disciplinato dalla normativa igienico sanitaria rispetto alle destinazioni previste, oltre che a quanto previsto dalla L.R.1/2015 e dal R.R. 2/2015;
- va attentamente valutata la ricaduta effettiva delle previsioni del Piano attuativo sugli aspetti economici socio-culturali e ambientali che hanno un ambito più esteso rispetto al solo comparto interessato dall'intervento, tenendo conto anche delle dotazioni territoriali attualmente presenti e valutando se le stesse siano sufficienti anche per le modifiche delle destinazioni previste e per il carico antropico conseguente;
- tenuto conto che il "Politeama" è un importante luogo della memoria storica recente della città, si sottolinea la necessità di valutare con particolare attenzione le ricadute dell'intervento sugli aspetti socio-culturali rispetto alle aspettative ed esigenze della comunità cittadina con un suo adeguato coinvolgimento".
- l'art. 10 c.4 lett. g), sottopone a tutela le pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico e nella stessa zona sono presenti una serie di beni culturali d'interesse storico artistico, tutelati ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/04;
- l'immobile, al di là degli interventi eseguiti negli anni 1969-71 e poi 2005, presenta, sul lato prospiciente Via Roma, una facciata antica con portali risalenti al XV e XVI secolo;
- La Soprintendenza competente, pur con riferimento alle integrazioni prodotte, ha rilevato forti criticità per l'alterazione dello skyline nella zona del centro storico e pertanto, considerata la complessità dell'intervento e la delicatezza del tessuto urbano circostante, ha ritenuto opportuno chiedere che il progetto preveda un parere di competenza per la V.A.S.

Considerato che:

- per tutto quanto rilevato, con riferimento al contenuto dei pareri pervenuti è possibile evidenziare che, i previsti interventi della proposta di Piano attuativo, pur interessando una porzione limitata del centro storico, assumono significati e ricadute ben più ampie coinvolgendo l'intera comunità cittadina per gli aspetti sociali, culturali e ambientali interessati. L'esigenza che pone la valutazione del Piano attuativo, di comparare in modo equilibrato l'intreccio di interessi sociali, economici, culturali e ambientali impone la sottoposizione del Piano stesso a processo di VAS in modo da assicurare la massima partecipazione della popolazione di concerto con i Soggetti istituzionali portatori di competenze ambientali, per raggiungere tra il confronto e la pesatura di soluzioni alternative, le scelte condivise e consapevoli che non comportino significative ripercussioni sull'ambiente e su tutte le altre componenti e valori identitari della città di Terni e della sua comunità;
- solo attraverso il processo di VAS, con le fasi che lo connotano per la consultazione del pubblico e dei Soggetti portatori di competenze ambientali e con i documenti richiesti tra cui la elaborazione del Rapporto ambientale con i contenuti indicati all'allegato V della Parte seconda del D.Lgs 152/2006 e smi si può assicurare il miglior esito ai fini della compiuta valutazione ambientale del Piano.

Considerato che per tutto quanto sopra indicato e descritto si ritiene necessario che il Piano Attuativo di iniziativa privata per il recupero dell'edificio sito tra via Roma, via Tre Colonne e vicolo Politeama, in Comune di Terni, debba essere sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica.

Considerato che con la sottoscrizione del presente atto se ne attesta la legittimità.

**Il Dirigente
D E T E R M I N A**

1. Di esprimere, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. e ai sensi dell'art. 9 della l.r. 12/2010, la necessità di sottoporre a VAS, il Piano Attuativo di iniziativa privata per il recupero dell'edificio sito tra via Roma, via Tre Colonne e vicolo Politeama, ditta: Luciolli Fernando S.r.l., in Comune di Terni.
2. Di trasmettere il presente atto al Comune di Terni.
3. Di disporre che il presente atto sia reso disponibile per la consultazione sul sito WEB della Regione Umbria, Area tematica Ambiente.
4. Di dichiarare che l'atto è immediatamente efficace.

Terni lì 19/08/2019

L'Istruttore
- Graziano Caponi
Istruttoria firmata ai sensi dell' art. 23-ter del Codice dell'Amministrazione digitale

Terni lì 19/08/2019

Si attesta la regolarità tecnica e amministrativa
Il Responsabile
Alfredo Manzi
Parere apposto ai sensi dell' art. 23-ter del Codice dell'Amministrazione digitale

Perugia lì 02/09/2019

Il Dirigente
- Sandro Costantini
Documento firmato digitalmente ai sensi del d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82, art. 21 comma 2